

住宅借入金等特別控除の適用上の注意点について

今年も確定申告の時期となりましたが、確定申告書類の作成について誤りの多い事例として、住宅借入金等特別控除の適用などがあります。国税庁では、住宅借入金等特別控除等の適用誤りに関するお知らせが公表されておりますので、今回は事例についてご紹介させていただきます。今年申告が必要な方等、参考にしてください。申告誤りとなっているケースは、次のケース1からケース3までのとおりです。

【ケース1】(特定増改築等)住宅借入金等特別控除と贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例について、合わせて適用を受けた場合の住宅ローン控除額の計算誤り

新築や購入等した家屋を居住の用に供した年分又はその前年分において、その家屋を取得するに当たり贈与を受け、その受贈額について贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合で、更に、その家屋について(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けるときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の控除額の計算上、贈与の特例の適用を受けた受贈額を家屋の取得価額等から差し引く必要があるにもかかわらず、誤ってその減算をしていなかったものです。

【ケース2】(特定増改築等)住宅借入金等特別控除と居住用財産を譲渡した場合などの譲渡所得の課税の特例との重複適用

新築や購入等した家屋を居住の用に供した年分及びその前後2年分ずつの計5年分の間に、居住用財産を譲渡した場合などの譲渡所得の課税の特例の適用を受けた場合には、その家屋について(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができないにもかかわらず、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けていたものです。

【ケース3】贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例のうち、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例の適用における所得要件の確認もれ

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例については、その適用を受ける年分の所得税の合計所得金額が2,000万円超である納税者は、その適用を受けることができないにもかかわらず、誤って適用を受けていたものです。

～参考～

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得又は増改築等をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除する「住宅借入金等特別控除」又は「特定増改築等住宅借入金等特別控除」の適用を受けることができます。また、住宅ローン等を利用しない場合であっても、個人が既存住宅について一定の要件を満たす①住宅耐震改修をしたとき、②バリアフリー改修工事や省エネ改修工事、多世代同居改修工事、耐久性向上改修工事(住宅耐震改修や省エネ改修工事を併せて行うものに限ります。)をしたとき又は③認定住宅の新築等をしたときは、それぞれ所定の方法で計算した金額を、その年分の所得税額から控除する「住宅耐震改修特別控除」、「住宅特定改修特別控除」又は「認定住宅新築等特別税額控除」の適用を受けることができます。

<住宅借入金等特別控除>

1 住宅借入金等特別控除の適用要件

住宅借入金等特別控除とは、個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又は増改築等をし、平成33年(2021年)12月31日までに自己の居住の用に供した場合で一定の要件を満たすときにおいて、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するものです。

2 住宅借入金等特別控除の適用要件

個人が住宅を新築又は建築後使用されたことのない住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次の全ての要件を満たすときです。

(注1) 平成28年3月31日以前の家屋の新築や購入又は増改築等について、居住者以外の方は住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

(注2) 贈与による取得、又は取得の時に生計を一にしており、その取得後も引き続き生計を一にする親族や特別

な関係のある者などからの取得は、この特別控除の適用はありません。

(1) 新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。(注) その個人が死亡した日の属する年にあつては、同日まで引き続き住んでいること。なお、居住の用に供する住宅を二つ以上所有する場合、控除の適用対象は主として居住の用に供する一つの住宅に限られます。

(2) この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、3千万円以下であること。

(3) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。

(注) この場合の床面積の判断基準は、次のとおりです。

イ 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。

ロ マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分(共有部分)については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。

ハ 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。

ニ 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分(専有部分)の床面積によって判断します。

(4) 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築又は取得のための一定の借入金又は債務(住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。)があること。

一定の借入金又は債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子又は0.2%(平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%)に満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金は全て、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

(5) 居住の用に供した年とその前後の2年ずつの5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例などの適用を受けていないこと。

3 住宅借入金等特別控除の控除期間及び控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額(住宅の取得等の対価の額又は費用の額(注1,2)が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額又は費用の額。以下「年末残高等」といいます。)を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します(100円未満の端数金額は切り捨てます。)

(注1) 住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合(平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合に限ります。以下同じです。)には、その補助金等の額を控除します。

(注2) 住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算(控除限度額)	
平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで	15年	1~10年目 年末残高等×0.6%(15万円)	11~15年目 年末残高等×0.4%(10万円)
平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで	15年	1~10年目 年末残高等×0.6%(12万円)	11~15年目 年末残高等×0.4%(8万円)
平成21年1月1日から 平成22年12月31日まで	10年	1~10年目 年末残高等×1%(50万円)	
平成23年1月1日から 平成23年12月31日まで	10年	1~10年目 年末残高等×1%(40万円)	
平成24年1月1日から 平成24年12月31日まで	10年	1~10年目 年末残高等×1%(30万円)	

平成 25 年 1 月 1 日から 平成 25 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (20 万円)	
平成 26 年 1 月 1 日から 平成 33 年 (2021 年) 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目年末残高等×1% (40 万円) (注 (注) 住宅の取得等が特定取 得以外の場合は 20 万円	

※1 この表は、平成 30 年分以後の確定申告において適用が受けられるもののみを掲載しています。

※2 「特定取得」とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、8%の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます。以下同じです。

4 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例

- ① 認定長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋）又は、②認定低炭素住宅（都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋又は同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋）の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の取得をして、平成 21 年 6 月 4 日（低炭素構築物に該当する家屋については平成 24 年 12 月 4 日、低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋については平成 25 年 6 月 1 日）から平成 33 年 (2021 年) 12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供し上記 2 の適用要件を満たしている方は、その居住の用に供した年以後 10 年間の各年分の所得税の額から、次により計算した住宅借入金等特別控除額の控除を受けることができます。

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）
平成 21 年 6 月 4 日から 平成 23 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1.2% (60 万円)
平成 24 年 1 月 1 日から 平成 24 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (40 万円)
平成 25 年 1 月 1 日から 平成 25 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (30 万円)
平成 26 年 1 月 1 日から 平成 33 年 (2021 年) 12 月 31 日 まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (50 万円) (注) 住宅の取得等が特定取得以外の場合は 30 万円

※ この表は、平成 30 年分以後の確定申告において適用が受けられるもののみを掲載しています。

(注) 認定住宅の新築等について認定住宅新築等特別税額控除の適用を受ける場合には、その認定住宅の新築等について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。